

L'une des originalités documentaires les plus aveuglantes de l'Italie du haut Moyen Âge est le nombre élevé de contrats agraires qu'elle nous a transmis depuis le VIIIe siècle. Il ne saurait être question de présenter ici plus que quelques observations sur une question qui a fait l'objet d'un nombre considérable d'études et d'approches depuis un siècle et plus. C'est pourquoi je me limiterai ici à quelques réflexions sur les rapports entretenus entre la précaire et le *livello* en m'interrogeant sur la raison qui fait exister en même temps deux types différents de contrat dont les effets juridiques, économiques et sociaux sont apparemment les mêmes. Précaires et *livelli* contiennent en effet les mêmes clauses formelles et substantielles et peuvent à première vue être employés sans inconvénient l'un à la place de l'autre. Ils sont pourtant distincts et c'est ce point que je vais m'efforcer d'éclaircir dans les pages suivantes¹.

Précaire et *livello* sont des contrats permettant des transferts de biens fonciers à titre provisoire et onéreux pour de très longues durées. Celles-ci peuvent être extrêmement variables : 5 ans, 10 ans, 29 ans ou, selon les cas, trois, cinq, voire sept générations. Ils donnent lieu au versement d'un cens et comportent des clauses pénales identiques. La clarification- autant que faire se peut -, des rapports existant entre ces deux sous-types de la catégorie plus vaste des contrats conduit à traiter une question d'histoire du droit ont déjà abondamment traitée par les juristes². C'est aussi un point d'histoire économique et sociale dans la mesure où le recours à des types de contrat différents peut bien évidemment dépendre des circonstances de leur établissement et des buts poursuivis par les parties en présence.

Par ailleurs, un double problème chronologique et géographique se pose. P. S. Leicht notait en 1905 que, dans les zones qu'il étudiait, c'est-à-dire la campagne de Lucques, précaire et *livelli* coexistaient, mais de façon extrêmement passagère, puisque la période de chevauchement durait de 825 à 838 seulement. Dans cette zone, la précaire n'a donc qu'une existence transitoire de faible importance : dès l'instant où il apparaît, au début du IXe siècle, le *livello* recouvre la quasi-totalité des cessions *ad tempus*. En Italie centro-méridionale, en revanche, c'est-à-dire dans le duché de Spolète, la précaire ne fait pas qu'une apparition fugace. Elle est employée en lieu et place du *livello* au IXe siècle et partiellement au Xe siècle. Les premiers contrats de Farfa reproduits dans le *Liber Largitorius* de Farfa sont des précaires. Le mot même de *livello*, n'y apparaît pas avant la moitié du Xe siècle, alors qu'il est d'un usage normal en Toscane depuis un bon siècle. Pour Casauria, qui appartient à la même aire juridique, et qui connaît les mêmes modalités de gestion patrimoniale que Farfa, il en va de même : tous les contrats agraires du IXe siècle y sont des précaires, la gamme typologique s'ouvrant seulement au Xe siècle.

Or, alors que la typologie des contrats n'a pas évolué, le mot de « précaire », apparu en Italie au IXe siècle, disparaît du vocabulaire des chartes durant le XIe siècle et n'est plus distinguée du *livello* par les hommes ayant à manier des archives. Ainsi Léon d'Ostie, dans la chronique qu'il fait

¹ Pour une position générale du problème et une approche bibliographique, P. Toubert, *Les structures du Latium médiéval. Le Latium méridional et la Sabine, du IXème au XIIème siècle*, Rome, 1973 (BEFAR n°221), p. 517-518. Les deux exposés juridiques fondamentaux demeurent : S. Pivano, *I contratti agrari in Italia nell'alto medioevo*, Turin, 1904 et P. S. Leicht, *Livellario nomine. Osservazioni ad alcune carte amiatine del secolo nono* dans *Scritti vari di storia del diritto italiano*, II, 2, Milan, 1949, p. 89-146. L'article de ce dernier date de 1905, c'est-à-dire qu'il est de très peu postérieur à l'ouvrage de Pivano, qu'il utilise et commente. D'une certaine manière, c'est une réponse à un exposé très dogmatique et sans doute beaucoup trop rigide, P. S. Leicht insistant pour sa part sur la fluidité des concepts juridiques utilisables dans l'analyse des situations du haut Moyen Âge. Voir également P. Grossi, *Problematica strutturale dei contratti agrari nella esperienza giuridica dell'alto medioevo*, dans *Agricoltura e mondo rurale in Occidente nell'alto medioevo* (Settimane del centro italiano di studi sull'alto medioevo di Spoleto, 13, 1965), Spoleto, 1966, p.487-529. B. Andreolli, *Contratti agrari e patti colonici nella Lucchesia dei secoli VIII e IX*, dans *Studi Medievali*, 3e série, t.19, 1978, p. 69-158.

² Cf. note 1.

de l'histoire du Mont-Cassin, intègre partiellement des éléments du chartrier, voire parfois, des fragments de censiers, et propose à ses lecteurs des registres des contrats agraires concédés par les différents abbés. Or, il ne connaît qu'une seule catégorie : pour lui, tout contrat à temps est un *livello*, alors même que le chartrier du Mont-Cassin, qu'il connaît fort bien, contient des actes qui sont des précaires pour les notaires qui les ont rédigés - et pour les abbés qui les ont concédés³. Donc, au début du XIIe siècle, en Italie centro-méridionale, la différence entre précaire et *livello* n'a plus aucune importance et vraisemblablement plus aucune signification. La distinction est devenue sans effet pratique et sans pertinence juridique.

Enfin, toutes les régions du royaume d'Italie n'ont pas connu la précaire qui est, par exemple, absente de Romagne de Vénétie et de Lombardie. Finalement, seules les régions d'Italie centro-méridionales, c'est-à-dire les territoires relevant du duché de Spolète, s'en sont servis de façon significative entre les IXe et XIe siècles. *Livelli* et précaires sont-ils strictement équivalents dans les régions concernées ? Pourquoi les distinguer à certains endroits et à certains moments mais pas à d'autres ? C'est à ces questions qu'il nous faut d'abord répondre.

1. Les caractères spécifiques de la précaire.

Parlant de contrats agraires, nous considérons des concessions *ad tempus*, c'est-à-dire faites pour des périodes plus ou moins longues, variables en fait selon les contrats, et qui ne peuvent déboucher, en théorie du moins, sur une aliénation définitive du bien concerné⁴. Ces concessions ne sont pas des emphytéoses, le concédant conservant théoriquement toujours un droit sur le bien cédé. Ce point emporte quelques conséquences sociales. Maintenant en permanence un lien entre lui et la terre, l'hypothèse selon laquelle le concédant pourrait également en établir puis en garder un avec le concessionnaire doit être examinée : c'est là toute la difficulté du problème, des liens personnels pouvant être établis en plus, par derrière un contrat qui n'en stipule pas formellement l'existence. Si tel est bien le cas, les contrats agraires du haut Moyen Âge ne sont pas totalement étrangers à la seigneurie personnelle et sont bien évidemment aussi liés à la seigneurie foncière. C'est de ce côté qu'il faut chercher si l'on veut comprendre pourquoi la précaire a été utilisée à côté du *livello* et parfois à sa place.

Le mot de précaire est en lui-même trompeur. Et c'est lui qui a d'ailleurs le plus arrêté les juristes qui se sont demandés dans quelle mesure ce contrat dérivait du *precarium* antique. En droit romain, ce qui caractérise le précaire, c'est l'absence d'obligations de part et d'autre. Pour le concessionnaire, la terre obtenue l'est certes à titre gratuit, mais elle est révocable à tout instant. Il s'agit donc de la simple détention d'une chose qui n'établit aucun droit particulier et ne permet pas de passer à la *possessio*. Nous parlons ici, avec la précaire du haut Moyen Âge, de tout autre chose, puisqu'elle se caractérise au contraire par la stabilité de la jouissance et l'existence d'obligations réciproques. La précaire, et c'est en ceci qu'elle ne se distingue pas bien du *livello*, institue comme obligation pour le concessionnaire, de mettre en valeur le fonds, de l'améliorer et de verser des redevances⁵. La partie concédante, pour sa part, s'engage à laisser le bien à la disposition du preneur pour le temps fixé, à condition, bien sûr, que les obligations pesant sur lui soient respectées. Des clauses pénales garantissent l'exécution du contrat par chacune des deux parties.

La différence entre précaire et *livello* ne réside pas dans la substance de l'acte mais dans sa forme. Alors que le *livello* est une convention établie entre égaux, la précaire est toujours un acte

³ H. Hoffmann, *Chronik und Urkunde in Montecassino*, dans *Quellen und Forschungen aus italienischen Archiven und Bibliotheken* (= *QF*), 51, 1971, p. 93-206. *Chronica monasterii Casinensis*, H. HOFFMANN éd., *MGH, Scriptores*, XXXIV, Hanoverae, 1980. Voir par exemple II, 8, p. 182. Exemple de précaire, Archivio dell'Abbazia di Montecassino (= AAM), caps. 112, fasc. 4, n°24 (a. 968). Il s'agit d'un *scriptum prestatie*, établi pour une durée de 29 ans. Sur la signification de *prestatia*, équivalent à précaire, voire plus bas. On ne sait pas selon quels critères Léon d'Ostie sélectionne les documents qu'il résume.

⁴ H. Grassotti, *La durée des concessions bénéficiaires en Léon et Castille : les cessions « ad tempus »*, dans *Les structures sociales de l'Aquitaine, du Languedoc et de l'Espagne au premier âge féodal* (Actes du colloque de Toulouse, 28-31 mai 1968), Paris, 1969, p. 79-113.

⁵ La clause de *melioratio* du fonds est, selon les juristes la plus caractéristique non pas du contrat de précaire mais du contrat agraire du haut Moyen Âge. C'est elle qui lui donne sa pertinence économique et qui en fait un outil efficient de gestion du sol. Cf. P. Grossi, *Problematica strutturale dei contratti agrari*, cit. à la note 1.

unilatéral d'un individu ou d'une institution qui, exauçant la prière d'un requérant, lui concède une terre contre le versement d'un cens. La précaire présente également la particularité de donner lieu à l'établissement de deux documents distincts. La pétition par laquelle la concession a été demandée reste au concédant, et c'est cela la précaire à proprement parler. Un autre document, la prestaire, est établi pour le concessionnaire, dans lequel le bailleur reconnaît avoir concédé les biens énumérés pour exaucer la prière qui lui a été faite. Dans la pratique, alors que l'on devrait ne retrouver que des précaires dans les cartulaires monastiques, on retrouve surtout les textes des prestaïres, sans doute parce que, contenant les obligations des concessionnaires, qui n'ont pas de raison de se trouver dans le document de précaire, ils étaient plus utiles au monastère - ce qui suppose une expédition en double, comme pour le *livello* qui, rappelons-le, est un document dont deux exemplaires de même teneur sont établis, l'un pour le preneur, l'autre pour le bailleur.

Tout contrat agraire peut ainsi revêtir la forme de la précaire, et ce quelle qu'en soient les clauses - mais, évidemment, tout contrat agraire n'est pas une précaire. Ces concessions - et il s'agit là encore d'un trait commun aux précaires et aux *livelli* - concernent aussi bien les cultivateurs directs que de grands seigneurs.

Je ne donne que deux exemples, tirés du *Liber Largitorius de Farfa*. En 840 l'abbé utilise le contrat de précaire pour concéder une *substantia*, une tenure, à deux frères, Autepert et Racifusus, à leurs enfants et à leurs petits-enfants, contre des prestations de travail (une corvée par semaine)⁶. Il s'agit d'un contrat classique que nous appellerons « à la troisième génération ». A l'autre bout du spectre social, on trouve également des superficies immenses concédées à des gens qui ne sont pas des cultivateurs directs, à des conditions diverses. Ainsi, toujours à Farfa, en 819, l'abbé concède à Jean, *sculdasius* de Spolète, pour la durée de sa vie, une terre qu'il vient de lui donner, contre un cens de 6 deniers *sub beneficiali ordine*⁷. La clause pénale est de 200 sous francs, somme très importante, mais dont on ne peut exclure qu'elle puisse être effectivement réclamée⁸. Dans ce cas, il s'agit d'une donation différée qui, place le concessionnaire sous la protection du monastère et l'insère de façon formelle dans sa clientèle. Nous reviendrons sur la stipulation *sub beneficiali ordine*: il n'est pas impossible qu'elle est comme conséquence la transformation d'un alleu en bénéfice. Ce qui pose la question de savoir si des bénéfices peuvent être concédés par écrit et donner lieu à l'établissement d'un véritable contrat.

Livello et précaire ont donc des contenus identiques. Les durées, les cens, les pénalités sont les mêmes. Tout ce qui peut être fait par le moyen du *livello* peut également l'être par celui de la précaire - et in versement. Alors, pourquoi utilise-t-on l'un plutôt que l'autre et pourquoi maintient-on la distinction? Au début du siècle, Stefano Pivano et Pier Silvestro Leicht ont chacun apporté une réponse différente.

Pour Pivano, la précaire, étant une concession n'est pas un contrat, c'est-à-dire la rencontre et l'accord de deux volontés libres. Elle établit un rapport d'inégalité, voire de dépendance, entre les deux parties. Elle a de ce fait quelques affinités avec le bénéfice dans la mesure où elle peut englober l'idée de protection de la part du concédant⁹. Le recours à la précaire permet de marquer la distance entre les deux parties dont l'une recevant quelque chose reconnaît explicitement son infériorité à l'égard de la partie concédante. Ce qui compte, aux yeux de Pivano, c'est l'établissement d'un rapport de dépendance dont le texte écrit constate l'existence autant qu'il en permet l'accomplissement. Le concédant est placé dans une position de supériorité à l'égard du concessionnaire, ce qui fait de la précaire un instrument très utile pour établir ou renforcer des hiérarchies de type clientélaire.

Pour Leicht, les choses sont un peu différentes. Dans son copieux article paru en 1905, *Livellario nomine*, il présente et édite une série de *livelli* lucquois du début du IX^e siècle¹⁰. Il commence par

⁶ *Liber Largitorius vel notarius monasterii pharphensis*, G. Zucchetti éd., Rome, 1913 (= *LL*), I, n° 12, p38.

⁷ *LL*, I, n°5, p. 33-34

⁸ Au IX^e siècle dans les Abruzzes plusieurs aristocrates ont procédé à des séries d'achat répartis sur toute leur vie dont le montant est supérieur à cette somme. L. Feller, *Les Abruzzes médiévales. Territoire, économie et société en Italie centrale du IX^e au XII^e siècle*, Rome, 1998, (*BEFAR* n°300), p. 187-190.

⁹ S. Pivano, *I contratti agrari*, Turin, 1904, p.54-58.

¹⁰ P. S. Leicht, *Livellario nomine...* cit. à la note 1.

se prémunir, et prémunir son lecteur, contre les excès de raffinement dans l'analyse en rappelant qu'il existe, chez les notaires, une certaine fluctuation sur des notions aussi essentielles que la propriété, qu'ils mélangent les formules et confondent même parfois la nature des actes qu'ils passent par écrit¹¹. D'autre part, il existe à son avis, dans les actes lucquois du moins, une lutte entre des traditions diverses, les unes germaniques, c'est-à-dire lombardes et franques, et les autres d'origine romaine. Il note que, dans la majeure partie des cas, le fonds concédé vient d'être acheté (et non donné) par le concédant. Le *livello* apparaît alors comme une contre-prestation partielle à la vente, dont l'octroi vient s'ajouter au versement du prix et à l'usage de la terre. Il peut arriver, au demeurant, qu'il y ait, par derrière, des affaires de prêt à intérêt. La fonction du *livello* est donc un peu plus complexe que celle que l'on attribue à un contrat agraire.

Leicht souligne lui aussi que chacune des clauses contenues dans les *livelli* pourrait l'être dans les précaires. La coexistence des deux contrats doit, dans ces conditions, être examinée..

La précaire, dans les actes que Leicht analyse, suppose l'existence d'une donation antérieure, alors que le *livello* est précédé d'un achat. Leicht voit là, dans cette sujétion de la précaire à la donation, différence réelle expliquant le recours à l'une ou l'autre formule. Il y voit une influence du formulaire franc qui est au demeurant sans incidence réelle, les précaires n'étant pas considérées différemment des *livelli* et étant classées parmi eux dans les archives de l'évêché de Lucques dont les gestionnaires ne réagissent pas différemment de Léon d' Ostie au début du XIIe siècle.

Pourquoi l'utilisation de ce contrat plutôt que celle du *livello*? Leicht pensait que c'était parce que précaire et recommandation étaient liés et parce que la donation d'un bien et sa rétrocession par le biais d'un contrat de reprise étaient caractéristiques de l'établissement d'un lien de dépendance et faisaient.

Qu'en est-il au juste ? Il faut tout d'abord noter une différence entre la documentation issue de l'Italie centro-méridionale, et plus spécifiquement dans celle de Casauria, et la documentation lucquoise. A Casauria, la concession d'une précaire n'est jamais liée à une donation antérieure, pour la simple raison que Casauria n'a reçu aucune donation au IXe siècle, mais a acheté la majeure partie des terres dont l'abbé a eu ensuite à organiser la gestion. Cela signifie la chute de l'un des critères de l'explication donnée par Leicht - si tant est cependant que la généralisation soit légitime, pour cette période, d'un dossier documentaire à l'autre. La précaire n'est donc pas nécessairement liée à une donation antérieure. En revanche, la reprise peut s'effectuer sur une terre vendue.

En revanche, les précaires octroyées au IXe siècle en Italie centro-méridionale, et ce quel que soit leur statut, sont souvent concédées *beneficiali ordine* - ce que l'on peut traduire par « en tant que bénéfice » ou « à titre de bénéfice » - et cela à un moment où, répétons-le, les agents n'utilisent pas le *livello* pour leurs affaires. Ainsi, par exemple, en 856, Pierre fils de Venari demande à Sisenand le Salien qu'il lui rétrocède en précaire *beneficiali ordine* les terres qu'il lui a précédemment vendues¹². De façon tout à fait significative, cet acte fait passer les relations entre les deux parties, de la sphère de l'échange marchand, que la vente dénonce, à celle de la relation de dépendance ou de clientèle que la mention « *beneficiali ordine* » démontre.

Le recours à la précaire permettrait alors de lier l'entrée formelle dans une clientèle à la suite d'un rite et l'octroi d'un bien. Il serait exagéré et faux d'en conclure que les biens ainsi concédés par un écrit sont des bénéfices : les droits du concessionnaire sur la terre sont des droits réels qui limitent ceux du concédant et l'empêchent de récupérer son bien dans n'importe quelle circonstance, ce qui différencie la précaire du simple bénéfice. Rappelons que celui-ci, étant révocable et n'établissant

¹¹. Noter que Leicht n'avait pas aisément accès aux actes de Farfa, puisque seul le Regeste était édité en 1904, le *Liber Largitorius* n'étant lui accessible en édition qu'en 1913. Quant aux actes de Casauria, ils ne lui étaient pas davantage connus, n'étant donnés que dans la vieille édition de Muratori, bonne, mais très lacunaire : *Chronicon Casauriense (...), auctore Johanne Berardi*, L.A. Muratori éd., dans *Rerum Italicarum Scriptores, Mediolani*, 1726, t.II, 2ème partie, col.767-1018.

¹² Cartulaire de Casauria (= CC), fol. 33v°. L'acte, et c'est son principal intérêt, est l'un des très rares contrats agraires passés entre des particuliers que la région nous ait transmis pour cette période. Pour d'autres exemples de précaires précédées de ventes (et non de donations), mais cette fois au monastère de Casauria : L. Feller, *Les Abruzzes*, p. 315-323;

pas de droit réel du concessionnaire sur la chose concédée, n' a pas à donner lieu à un écrit¹³. Ce qui importe ici c'est qu'il y a vraisemblablement eu des gestes de dédition dont l'acte qui nous est transmis ne dit rien, mais qui sont liés à la concession de terre. Mais à la différence du bénéfice, la précaire n'est pas révocable *ad nutum*, puisque son détenteur est protégé par les clauses pénales, tout comme le concédant est obligé par le texte de l'acte : il ne peut modifier ni la durée de la concession ni le montant du prélèvement.

La diffusion de cette formule hybride (un contrat agraire concédé à semblant de bénéfice) pourrait être liée à la conquête franque. La Sabine réatine est une zone d'implantation franque parce qu'elle se trouve sur la route de Rome et parce que Farfa est un lieu de passage obligé. De même, durant tout le IXe siècle, les implantations franques se sont multipliées dans les Abruzzes sans doute en liaison avec la présence de nombreux fisci¹⁴. Les Carolingiens ont, pour leur part, utilisé les terres des grands monastères pour caser certains de leurs vassaux, ce qui a pu entraîner des confusions et des imitations institutionnelles. On sait en particulier que, autour de Casauria, gravitent un certain nombre de vassaux royaux et que, selon toute vraisemblance, ils ont été casés sur des terres prélevées sur les biens de l'évêché de Penne¹⁵. Les formulaires francs, de même que leur conception de la propriété et des liens sociaux qui l'accompagnent ont largement pénétré dans ces régions et ont eu quelque influence sur le comportement des agents. Cela d'autant plus aisément que la majeure partie de l'aristocratie de fonction y était d'origine alamanne puis franque¹⁶.

Les mots de précaire ou de prestaire continuent d'être dans utilisés les textes d'Italie centro-méridionale tout au long du Xe siècle. Le contrat de précaire tel qu'il se présentait au siècle précédent régresse cependant et cède du terrain face à une nouvelle catégorie, celle des *convenientiae* qui recouvre cependant des négoce juridiques assez différents de ceux du IXe siècle. Les contrats du Xe siècle renvoient à une réalité juridique, économique et sociale très différente de celle de l'époque carolingienne. Bien que les *convenientiae*, qui apparaissent dans les années 930, reprennent en partie le formulaire de la précaire du siècle précédent Ils s'en distinguent cependant tout d'abord par le fait que, quels que soient les mots employés pour désigner l'acte, il y a bel et bien eu une négociation : cette fois les deux parties sont, juridiquement, sur un pied d'égalité. La terre est obtenue pour une très longue durée, en règle générale trois générations, mais contre le versement d'un droit d'entrée que les textes de Farfa appellent le *pretium*. A Casauria, les notaires sont plus pudiques et écrivent simplement que la somme versée l'est pour la restauration du monastère, ce qui est vrai dans les années 930 mais plus dans les années 960. Mais alors que au IXe siècle la concession d'une précaire était liée de façon plus ou moins nette à l'acquisition d'une terre par le monastère ou par l'évêché qui l'octroyait, à partir du Xe siècle, ce n'est plus du tout le cas, la concession étant alors liée au versement d'une somme d'argent. De ce fait, on a pu penser, et les gestionnaires de patrimoines en premier, que certains de ces contrats étaient en fait des aliénations à peine dissimulées. L'égalité entre les parties et la circulation de valeurs liées à la mobilité de terres a effectivement apparemment changé la nature du négoce, le projetant apparemment dans une sphère plus spécifiquement économique. Cela peut expliquer certaines perplexités, je fais allusion à celles manifestées par le personnel franc ou

¹³ Voir l'analyse classique de P. Brancoli Busdraghi : P. Brancoli Busdraghi, *La formazione storica del feudo lombardo come diritto reale*, Milan, 1965 : p. 25-35.

¹⁴ L. Schütte, *Frankische Siedlung in den Abruzzen vor dem Jahre 1000*, Breslau, 1911. E. Hlawitschka, *Franken, Alemannen, Bayern und Burgunder in Oberitalien (774-962)*, *Zum Verständnis der fränkische Königsherrschaft in Italien* (Forschungen zur Oberrheinischen Landesgeschichte, 8), Fribourg-en-Brisgau, 1960. L. Feller, *Aristocratie, monde monastique et pouvoir en Italie centrale au IXème siècle*, dans R. Le Jan éd., *La royauté et les élites laïques et ecclésiastiques dans l'Europe carolingienne* (Actes du colloque international tenu à Lille en mars 1997), Lille, 1998, p. 325-345 : p.328-334. Id., *Les Abruzzes*, p. 555-562.

¹⁵ *Libellus de miseriis ecclesie pinnensis* éd. A. Hofmeister, *MGH, Scriptores*, XXX,2, Lipsiae, 1934, p.1461-1464. P. 1461 *Pinnensis episcopus, per praeceptum apostolicae sedis ad fidelitatem episcopi Lodoico imperatori unam portiunculam octorizavit, eo tenore, ut illi homines, qui in illis partibus haberent hereditatem, tenerent ad fidelitatem (...) imperatoris vivente imperatore, et moriente imperatore, ecclesia reciperet sua*. Le témoignage est de la fin du XIe siècle mais est parfaitement fiable.

¹⁶ E. Hlawitschka, *Franken*, L. Feller, *Aristocratie, monde monastique et pouvoir*, cit. à la note 14.

germanique en poste en Italie au Xe siècle attaché à une autre conception des rapports de propriété.

Avant d'aller plus avant, et d'aborder cette question de l'attitude des Francs et des Germains à l'égard du droit en usage dans la péninsule, il nous faut parler brièvement de l'utilisation faite par les différents agents des précaires et des *livelli*, ainsi que des limites de leur emploi.

2. Précaires et livelli : éléments d'une problématique commune

La précaire et le *livello* ont donc, du point de vue pratique, le même effet et il n'y a pas de différence réelle dans leur utilisation. Les distinguer n'a guère de sens dans l'analyse économique. Maintenant quelle est leur utilité et comment s'en sert-on ?

Pierre Toubert a montré dans sa thèse la double fonction des contrats agraires italiens, qu'il s'agisse de précaires ou de *livelli*¹⁷. Leur octroi repose sur deux conditions. La première est le versement d'une redevance qui peut porter plusieurs noms (cens ou *pensio*) et qui doit être considérée comme un véritable loyer de la terre. La seconde est l'engagement de *melioratio* du fonds. A partir du Xe siècle, un troisième élément apparaît, qui devient central, au point de devenir constitutif du contrat, l'entrage, (ou *entratura*) que doivent payer tous ceux qui veulent exploiter une terre monastique. L'entrage et le cens sont tellement importants et caractérisent tellement les contrats que la surface concédée peut parfois être passée sous silence. Ainsi, Léon d'Ostie, lorsqu'il passe en revue les *livelli* concédés par un abbé néglige fréquemment de mentionner la superficie concernée, comme si seules lui importait les données ayant trait aux valeurs en circulation¹⁸. En revanche, Gregorio di Catino n'omet jamais, quant à lui, dans le *Liber Largitorius*, le cartulaire spécialisé qu'il a réservé aux contrats agraires, de porter à la fois l'entrage, le cens (ou *pensio*) et la surface concernée.

L'existence de deux versements différents permet de définir deux types de contrat, dont la vocation et les effets sont différents. Le premier est le contrat à fort droit d'entrée en tenure et à faible cens. Il est le moyen privilégié par lequel les opérateurs, qu'ils soient monastiques ou autres, mobilisent leur capital foncier tout en en conservant la maîtrise, ou en s'efforçant de le faire. Le second est le contrat à faible droit d'entrée et à fort cens. Il a pour fonction de constituer une véritable rente au monastère. Les agents économiques peuvent ainsi jouer sur ces deux paramètres (l'entrage et le cens) afin de définir et de mettre en œuvre des politiques foncières dont l'efficacité est manifeste. La reconstruction de tous les grands monastères d'Italie centrale s'est accompagnée d'une politique différenciée de cessions de terres faites afin de réunir les sommes nécessaires au lancement et à l'achèvement des opérations de remembrement des terres et, par la suite, d'*incastellamento*. Le seul monastère de Casauria a cédé de la sorte, entre 925 et 1025, plus de 12000 muids de terre (soit environ 4000 ha) et récupéré en entrage 9100 sous, alors que le total cumulé des cens ne s'élevait qu'à 129 sous¹⁹. Les contrats agraires permettent donc de faire circuler des valeurs importantes des laïcs vers les monastères et de libérer une partie des terres que ceux-ci bloquaient - et qui, peut-être, étaient sous-exploitées. Livelli et précaires servent également à mobiliser les énergies en vue de la remise en valeur des terres. Ainsi, l'abbé Aligerne du Mont-Cassin, lorsqu'il voulut au milieu du Xe siècle, améliorer la mise en valeur des terres de son abbaye, alors sous-exploitées et sous-peuplées, concéda une série de *livelli* qui lui permirent d'attirer des paysans parfois venus d'assez loin²⁰. Les conditions accordées étaient exceptionnellement favorables aux exploitants, puisque le prélèvement se montait à seulement 1/7^e du grain (qu'il s'agisse de froment, d'orge ou de millet) et à un tiers du vin : ordinairement, le quint des récoltes de grain, est demandé et un peu plus du tiers du vin²¹. Plus tard dans le siècle, les conditions changèrent et l'on passa aux redevances en argent.

¹⁷ P. Toubert, *Les structures*, p. 516-533.

¹⁸ CMC, II, 8, p. 183 ou II, 13, p.192-193.

¹⁹ L.Feller, *Les Abruzzes*, p. 222.

²⁰ CMC, II, 3, p. 172.

²¹ Archivio dell'Abbazia di Montecassino (= AAM), caps. 112, fasc. 4, n°25 (a. 965) : la redevance est du 1/5^e du grain, du 1/3 du vin et sur le 1/3 restant, 1/4 est encordé du *ad laborandum*. Par ailleurs, des *exenia* (en l'occurrence deux paires de poulets sont exigées. C'est ce dernier prélèvement qui, ici, est qualifié de cens.

Il convient enfin de rappeler que précaires et les *livelli* concernent toute sorte de terres. Les deux types de concession peuvent en effet être accordées à des cultivateurs directs et ne concerner que de très petites surfaces ou à des gens qui ne sont pas eux-mêmes des exploitants et concerner alors des domaines entiers. Dans le premier cas, le contrat a comme fonction de permettre la constitution ou de la compléter par l'adjonction de nouvelles parcelles. Dans le second cas, lorsque le contrat est attribué à des hommes qui, ne sont pas eux-mêmes cultivateurs directs, ils doivent, pour les mettre en valeur, les confier à des paysans soit à titre coutumier soit à l'aide d'un nouveau contrat. La question est alors de savoir jusqu'à quel point les terres passant des monastères aux laïcs par la médiation des contrats étaient effectivement remises en circulation et quelle était l'étendue des droits des concessionnaires sur elles.

La question du sous-accensement est en effet tout à fait essentielle. Les formulaires ne sont pas toujours, sur ce point, d'une parfaite précision. Ils interdisent en effet le transfert de propriété mais ne disent rien des concessions *ad tempus* de la part des premiers concessionnaires ou sont sur ce point suffisamment flous pour que le doute soit permis et des interprétations possibles²². Nous savons en revanche que, dans la pratique, il n'est pas anormal de concéder *ad tempus* des biens détenus à titre de précaire ou de *livello*, même si nous ne savons pas jusqu'à quel point cette pratique est courante. Les exemples en effet ne sont pas légion, étant donné le peu de contrats agraires passés entre particuliers qui nous soient parvenus. Ils existent cependant - et j'en citerai deux.

- Entre 939 et 976, quatre frères cèdent pour une durée de 29 ans à un certain Léon fils de Gauderic tout ce qu'ils tiennent en *prestitum* du monastère de Casauria contre le versement d'un cens annuel de 2 deniers. La superficie concernée est de trois muids, ce qui nous place sans doute dans une logique d'exploitation : il est vraisemblable que les concédants et le concessionnaire sont des cultivateurs directs²³.

- Second exemple : à une date non précisée, mais en tout état de cause dans les premières années du XI^e siècle, Bernard fq. Anso concède à Pierre fq. Maion, pour une durée de 29 ans, non pas la terre, mais les fruits qu'il peut tirer de deux parcelles qu'il tient du monastère de Casauria *per scriptum convenientie*. La superficie n'est pas connue. Aucun cens n'est mentionné - mais l'acte peut très bien avoir été mutilé²⁴. La dissociation dans ce cas de la jouissance de la terre et de la disposition des récoltes autorise à toutes sortes d'hypothèses. Il peut aussi bien s'agir de l'abandon de fait de l'exploitation d'une parcelle que le concédant ne peut plus cultiver, mais sur laquelle il réserve les droits qu'il tient originellement du monastère, que du remboursement d'une dette, ou simplement d'une condition imposée par les moines pour ne pas s'opposer au transfert partiel de la terre. La souplesse de l'instrument utilisé, qui permet toute sorte de combinaisons et est susceptible d'assumer plusieurs fonctions concomitantes, apparaît ici remarquable.

Dans ces cas, puisque le concessionnaire peut disposer du bien concédé, il est détenteur, quoique avec des nuances, d'un quasi-droit de propriété sur la chose qui lui est confiée. On est alors plus près de l'emphytéose romaine que de toute autre situation juridique. Il faut cependant faire la part

²² Sur l'aspect théorique des choses, voir S. Pivano, *I contratti*, p. 85. Les clauses de sauvegarde sont en apparence parfaitement claires et en fait assez vagues pour permettre toute sorte d'interprétation. Voir par exemple, AAM caps. 112, fasc. 4, n°24 dans une précaire concédée par l'abbé Aligerne du Mont-Cassin en 968 pour une durée de 29 ans, le contrat stipule : *ad possessione nostra et de nostris heredibus ad abendum, possidendum et fruendum et dominandum et recolligendum nos et nostris heredibus sine omni mala occasione a modo et usque in viginti et nove annis completis et conservandum ipsis ad potestate vestri monasterii nam non vindendum aut donandi aut in (...) modis donandi aut alienandi*. Autre formulation AAM, caps. 112, fasc.4, n°25 : *In eo vero tinore laborandum, usufruendum sicut superdiximus, nam non vendendi nec donandi, neque per ullum ingenium ipsa res in alterius potestatem alienandi vel suptraendi nisi, ut diximus, rebus ipsis in superscripto ordine abere debeatis et ad proprietatem sancti nostri monasterii conservandum*. L'essentiel est bien que le droit de propriété de l'abbaye soit maintenue. Et il est difficile d'inférer de ces formulations qu'il est rigoureusement interdit aux concessionnaires d'utiliser le contrat agraire comme instrument de mise en valeur de la terre qu'ils reçoivent. Des clauses similaires se trouvent aussi bien dans les actes de Farfa que dans ceux de Casauria.

²³ CC fol. 7.

²⁴ CC fol. 21 : (...) *omnes ipsas fruges de duabus petiis terre quas ego habeo per scriptum convenientie a monasterio Sancti Clementis* (...).

de ce que l'on ne sait pas - et que l'on est condamné à ignorer toujours -, c'est-à-dire de tous les contrats concédés oralement et selon la coutume du lieu concerné à des exploitants directs par des intermédiaires bénéficiaires de *livelli* ou de précaires²⁵. Il semble donc qu'une utilisation judicieuse des contrats agraires, quelle que soit leur forme, précaire ou *livello*, permette aux monastères d'éviter de perdre le contrôle des biens qu'ils concèdent, quand bien même les concessionnaires auraient une très large autonomie de gestion et pourraient disposer du fonds en faveur de tiers. La présence dans un cartulaire monastique de ces contrats agraires que l'on pourrait dire dérivés atteste l'existence d'un marché des terres concédées de même que le sérieux et l'efficacité des procédures mises en place par les gestionnaires pour éviter toute dépossession. Leur enregistrement signifie que les moines devaient être parfaitement conscients des contraintes pesant sur les exploitations et les patrimoines paysans et que, donc, ils toléraient la circulation des tenures, du moins dans une certaine mesure, et vraisemblablement à condition de pouvoir surveiller ce qui se passait, peut-être en exigeant qu'une copie des actes dressés leur soit adressée. Les concessions en précaire ou en *livello* ne figent donc pas les situations foncières et sauvegardent la part d'initiative paysanne nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agraire.

Inversement, les restrictions apportées à l'aliénation par les clauses du contrat peuvent être telles que seul l'usufruit est alors acquis par le preneur. Mais la coutume locale devait elle aussi jouer son rôle dans l'interprétation des mêmes clauses formelles.

Le même type contractuel peut ainsi recouvrir une gamme extrêmement étendue de positions et de rapports juridiques avec des conséquences des plus diverses. Si les contrats sont proches de l'emphytéose, mécaniquement, il risque d'en découler une totale intrication des droits sur une même terre. Les situations concrètes peuvent alors s'avérer extrêmement embrouillées, les exploitations finissant par se trouver totalement dissociées de la propriété pour le plus grand bénéfice des exploitants qui ne risquent guère alors de tomber dans la dépendance d'un seul personnage ou d'une seule institution²⁶. Devant verser un loyer - ou payer des cens - à plusieurs ayants-droit, et pouvant le cas échéant se trouver en situation de percevoir lui-même des loyers ou des cens, il n'est pas une situation telle qu'il soit aisé de le contraindre d'obéir à un seul seigneur. L'éclatement de la structure foncière que la multiplication des contrats et le jeu des sous-locations favorisent n'est pas une condition favorable au renforcement de la seigneurie, que ce soit sous son aspect territorial ou personnel. Les environs de Lucques au XI^e siècle, fournissent une parfaite illustration des conséquences de cette multiplicité des droits. Elle vont toutes dans le sens du renforcement de la communauté paysanne.

Si, au contraire, le concessionnaire ne peut en aucune manière disposer du bien qui lui est confié, c'est-à-dire s'il ne détient que l'usufruit de la terre qu'il exploite, on est dans le cadre plus habituel du contrat agraire, mais aussi dans une situation plus attendue où le concessionnaire est fréquemment au mieux le client, au pire le dépendant du concédant. Les actes de Farfa et ceux de Casauria montrent, pour le IX^e siècle, des rapports de ce genre mais sont beaucoup moins nets pour les Xe et XI^e siècles, nous allons voir pourquoi tout à l'heure. Les précaires concédées *beneficiali ordine* semblent ainsi relever de ce type

Il y a une conséquence annexe de l'existence de ces deux types de rapport à l'intérieur du même type contractuel : l'un rend possible l'existence d'un marché portant sur les terres accensées alors que le second le rend juridiquement impossible. Dans le premier cas, les terres libérées par les monastères au titre des précaires ou des *livelli* et confiées à des intermédiaires sont remises en circulation et non pas bloquées sur une seule exploitation. Dans le second cas, la situation foncière demeure figée, bien qu'un intervenant supplémentaire (le concessionnaire) soit introduit dans ce qui n'est pas l'amorce d'un circuit mais une véritable impasse déterminée par une relation bilatérale. C'est sans doute de ce côté qu'il faut chercher la raison de l'emploi de la précaire plutôt

²⁵ Voir sur cette question F. Menant, *Campagnes lombardes du Moyen Âge. L'économie et la société rurales dans la région de Bergame, de Crémone et de Brescia du Xe au XIII^e siècle* (BEFAR n° 281), Rome, 1993, p. 317-325.

²⁶ Sur la dislocation qui en résulte et sur les rapports qui s'établissent entre les différentes parties, voir C. Wickham, *Comunità e clientele nella Toscana del XII secolo. Le origini del comune rurale nella Piana di Lucca*, Rome, 1995, p. 36-37.

que du *livello* de la part des monastères comme Casauria ou Farfa, alors que, au même moment, les deux contrats sont connus et disponibles.

Enfin, tous les niveaux sociaux étant concernés, il est évident que les concessions de terres au moyen de la précaire ou du *livello* ont plusieurs causes et que l'on ne peut pas affirmer que l'un d'entre eux, par exemple la gestion optimale des terres, est privilégié à l'exclusion de toute autre considération en apparence extra-économique, même si la question de la rente est sans doute extrêmement importante dans les politiques foncières des grands établissements religieux dont nous détenons encore les dossiers de contrats agraires²⁷. Par derrière le contrat agraire se trouve également la question des liens personnels établis entre les parties qui se superposent au transfert patrimonial effectué mais qui ne sont toujours pas toujours clairement présentés par la documentation. Parce que cette utilisation du contrat entraîne des confusions parmi les agents qui ont à les utiliser, il faut rappeler les données de la politique des souverains de l'Italie depuis la conquête franque. Ils n'ont pas simplifié les données d'un problème qui n'était déjà pas très simple. Les évêques et les abbés, lorsqu'ils étaient de culture franque, avaient de plus de réels problèmes d'adaptation, voire de simple compréhension de réalités juridiques, économiques et sociales qui, manifestement, ne leur étaient pas familières.

3. Les Francs, les cessions « *ad tempus* » et la question des bénéfices

J'ai fait allusion tout à l'heure à de possibles contaminations par le droit franc. La plus évidente est provoquée par Charlemagne dès 779²⁸. Il prend, dans un capitulaire relatif aux affaires italiennes, un certain nombre de mesures qui concernent principalement les précaires *verbo regis* et qui valent commentaire. Le souverain réaffirme d'abord l'absolue normalité de ce genre de concessions. Des laïcs tiennent sur son ordre des biens d'Eglise et ne peuvent en être exclus que sur son ordre. Les modalités des relations entre les concessionnaires et l'Eglise sont ensuite abordées. Si les terres rendaient la dîme avant d'être transférées à des laïcs, elles doivent continuer de le faire. Le transfert des biens fonciers n'est donc en rien une aliénation du patrimoine public. On est là en présence de la mobilisation des terres des Eglises que les souverains francs pratiquent depuis le début du siècle²⁹. Enfin, toutes les précaires concédées *verbo regis* doivent être enregistrées et laisser une trace écrite.

Dans le même texte, Charlemagne rappelle qu'il doit y avoir une distinction nette entre les précaires faites sur les biens d'Eglise par ordre royal et celles que les évêques ou les abbés font dans la gestion ordinaire des patrimoines dont ils ont la charge. L'enregistrement des concessions faites *verbo regis* doit être considéré comme une technique aide-mémoire, sans plus. Les contrats agraires, quant à eux, ne sont pas concernés par cette mesure, précisément parce qu'ils ont déjà donné lieu à un écrit.

Par la suite, les dispositions des capitulaires ne concernent plus que les précaires concédées par les abbés ou les évêques. La précaire *verbo regis* sort de la documentation normative. Les souverains francs se montrent de façon continue très attentifs à la politique foncière des ecclésiastiques, parce qu'ils ont conscience des dérives possibles que leur gestion peut entraîner et du danger réel qu'elle appauvrisse l'institution dont ils ont la charge. Ils luttent donc contre les précaires *irrationabiliter factae*, octroyées de façon déraisonnable, par les ecclésiastiques. En même temps, ils s'efforcent de limiter les empiètements des puissants sur les biens d'Eglise. Il leur semble évident que certaines

²⁷ F. Menant, *Campagnes lombardes*, p. 319, en tire argument pour refuser toute possibilité de traitement statistique des contrats agraires, les éléments interpersonnels risquant trop d'ôter toute pertinence à l'analyse économique. C. Wickham, utilisant la thèse inédite de Esch, estime pour sa part qu'il est possible de retrouver et d'établir la rationalité économique qui a présidé à l'établissement des contrats. C. Wickham, *Comunità e clientele*, p. 29-30. La documentation abruzzaise permet de se livrer à des considérations analogues et d'estimer les variations de la rente sur le long terme : L. Feller, *Les Abruzzes*, p. 412-418.

²⁸ *MGH, Leges*, I, éd. Boretius, n°20, p. 47, c. 14.

²⁹ De surcroît, des redevances sont prévues sur des unités de perception prédéfinies, les *casatis*. Pour 50 *casati*, le concessionnaire doit verser un sou, pour 30 *casati*, 1/2 sou, pour 20 *casati*, 1/3 de sou. Le *casatus*, cela devrait logiquement désigner une exploitation agraire. Si le mot ne désigne que le chef d'exploitation, par métonymie cela revient au même.

concessions trop avantageuses ne peuvent avoir été faites que sous la pression. François Bougard, ici même, émet l'hypothèse que les annulations de contrats étaient périodiquement nécessaires afin que les Églises puissent récupérer leur patrimoine, quitte à le remettre en circulation aussitôt. Ainsi, en 824, dans sa constitution romaine, Lothaire remet en cause les concessions foncières faites par les papes, et pointe au demeurant la question de leur complicité active dans ce qu'il désigne comme un processus de spoliation de l'Eglise romaine. En 825, dans le capitulaire d'Olonna, la réaction de Lothaire est encore plus intéressante, parce qu'elle nous ramène aux rapports entre précaire et bénéfice et aux ambiguïtés de la politique franque à ce propos. Il ordonne en effet qu'aucun évêque ne soit engagé par les clauses pénales prévues par son prédécesseur et nécessairement insérées dans des documents écrits. Les évêques ou les abbés ont donc théoriquement le droit de rompre les contrats passés par leurs prédécesseurs sans que cela n'entraîne pour eux de conséquences financières. Il suffit que la concession ait été faite de façon « déraisonnable ». Le capitulaire est cependant muet sur le point pourtant essentiel de savoir qui est habilité à juger du caractère légitime ou non de telle ou telle concession et ne dit pas davantage quels sont les critères qui rendent une précaire ou un *livello* « raisonnable ». Cela revient à nier la différence essentielle existant entre un contrat (qui oblige les deux parties) et un bénéfice (qui n'oblige que le concessionnaire) et au bout du compte à transformer les contrats en bénéfices puisqu'ils deviennent révocables dès l'instant que la partie concédante a changé. Cette confusion entre contrat agraire, bénéfice et précaire *verbo regis* est l'une des caractéristiques de certaines attitudes franques à l'égard de ces aliénations à long terme.

Prenons l'exemple de Gerbert d'Aurillac. Dans une lettre de 983 envoyée à l'impératrice Adélaïde il énonce sa politique à l'égard des aliénations *ad tempus*. Il exécute les ordres qui lui sont donnés et accepte, mais c'est à contrecœur, d'octroyer des précaires lorsque Otton II ou l'impératrice le lui demande. Toutefois, il reconnaît être hostile à cette pratique et saisir le premier prétexte pour ne pas concéder de terres, que ce soit en bénéfice ou en *livello*³⁰. Dans une autre de ses lettres, il affirme vouloir refuser d'aliéner ses terres selon ce qu'il appelle les lois livellaires et avoir conscience d'être considérablement haï à cause de cela. Sa crainte est parfaitement exprimée. Il a peur de ne pouvoir retirer les terres ainsi concédées à leurs bénéficiaires, ce qui est normal s'agissant de *livelli* ou de précaires mais ne l'est pas s'agissant de bénéfices. Il fait semblant de ne pas comprendre les possibilités pourtant nombreuses que les contrats à l'italienne peuvent lui offrir et feint d'agir comme si seul le bénéfice était le mode convenable de concéder des biens fonciers, parce que l'on peut à tout moment en dessaisir le preneur³¹. Savoir jusqu'à quel point il est de bonne foi est une autre question. On rappellera simplement que la concession qu'il octroie au comte Daiferio de Terracina en 1000, et dans laquelle on voyait il y a un demi-siècle une tentative d'imposer le fief en Italie centrale, n'est rien d'autre qu'un *livello* à la troisième génération³².

Plusieurs remarques doivent être faites. Tout d'abord, la précaire *verbo regis*, continue d'être employée en Italie au Xe siècle. Elle l'est parallèlement aux *livelli* et aux précaires, pour la plus grande confusion des agents impériaux qui ne savent pas comment organiser la gestion de leurs patrimoines et apparaissent de toutes façons globalement hostiles au système d'aliénations *ad tempus* tel qu'il existe en Italie. Evidemment, ils préfèrent les aliénations conditionnelles liées à la réalité d'un service de type militaire et ne comprennent pas toujours qu'ils sont dans d'autres rapports de droits. Ainsi, Rathier de Vérone supprima-t-il, en 968, les bénéfices de ses chanoines sous prétexte qu'ils n'effectuaient pas leur service. Le plaïd comtal lui donna tort ce qui est

³⁰ MGH, *Die Briefe des Deutschen Kaiserzeit, II. Band, Die Briefsammlung Gerberts von Reims*, F. Weigle éd., 1966, n°6,

³¹ *Ibid.* p. 29, n°12 p. 35.

³² I. Giorgi, *Documenti Terracinesi*, dans *Bullettino dell'Istituto italiano per il medioevo*, 16, 1895, p. 55-92. R. Boutruche lui-même errait sur ce point. R. Boutruche, *Seigneurie et féodalité. Le premier âge des liens d'homme à homme*, Paris, 1968, p. 225 et p. 397-398. Le fait que le texte ait été tronqué, dans l'édition qu'en donne Boutruche, et ne comporte pas tout le protocole explique sans doute qu'il ait pu se tromper. La concession est ainsi stipulée : *donamus et largimus tibi tuisque filiis et nepotibus iuri et nomine beneficii*, ce qui n'est rien d'autre que la formule employée pour la précaire à trois vies.

parfaitement normal si les biens contestés étaient des précaires ou des *livelli*, justement parce que la possession qu'ils établissaient n'était pas révocable³³.

Telle qu'ils apparaissent au IXe-Xe siècles en Italie sont donc des instruments de gestion patrimoniale qui offrent la possibilité de sanctionner sinon de créer un lien de dépendance ou de sujétion entre le concédant et le concessionnaire qui va au-delà d'un lien informel de clientèle.

4. Typologie

La précaire, parce qu'elle sous-entend l'existence de lien personnels a donc une place quelque peu à part, quoique de façon non durable, dans l'histoire des obligations. La typologie établie par les juristes peut ici nous aider à préciser quelque peu les fonctions de ces instruments. Trois grands types ont été distingués : la précaire *data*, la précaire *oblata* et la précaire de rémunération.

Dans le premier cas, celui de la précaire *data*, elle est octroyée sans qu'il y ait un lien de causalité avec un autre acte juridique, ce qui signifie que le bien donné n'appartenait pas, auparavant, au concessionnaire et qu'il lui est simplement offert aux conditions stipulées par l'acte. C'est par le biais de ce contrat que les abbés procèdent au chasement des hommes extérieurs à leurs domaines. Aux paysans qui les gèrent, on demande facilement des corvées. La précaire apparaît ainsi comme le moyen idéal par lequel les seigneurs peuvent agréger des libres au départ indépendants au système domanial en établissant entre le seigneur et le concessionnaire un lien qui va au-delà du lien économique³⁴. Ce n'est pas nécessairement une situation péjorant ou dégradante. Ce peut même être l'outil par lequel la promotion d'esclaves récemment affranchis mais ne disposant pas de terres peut s'assurer. C'est le cas en 828 à Farfa lorsque l'abbé case 16 affranchis pour une durée de 10 ans, contre des prestations en travail très lourdes, puisqu'elles comprennent la moitié du temps de travail au moment des semailles d'automne, des labours de printemps et à la moisson, et le tiers le reste du temps³⁵. L'essentiel cependant est que, malgré l'importance des corvées, ce texte garantisse la liberté des affranchis.

La précaire, dans ces cas, est donc un instrument de gestion pratique et souple du grand domaine qui permet d'intégrer les hommes dans une organisation complexe qui les exploite et les protège tout à la fois. Ce n'est pas, au IXe siècle, un instrument de nivellement juridique, puisque les redevances sont adaptées à chaque cas et à chaque situation particulière, sans qu'il y ait de règle aisée à discerner³⁶. On peut, par le même instrument exiger une redevance symbolique ou des prestations tellement lourdes qu'elles rapprochent les libres casés de la condition concrète du servage. En ceci, ce type de précaire se distingue des contrats agraires analysés par Bruno Andreolli à Lucques, puisque là, les conditions imposées aux preneurs sont telles que leur condition juridique et sociale peut être considérée comme identique.

La précaire *oblata* a une autre fonction et semble beaucoup plus complexe. Cette fois, le bien cédé par la partie concédante a appartenu au concessionnaire et lui est rétrocédé sans augmentation. Deux cas se présentent alors, selon que le bien a été acheté ou donné.

Si le bien a été offert, il peut être considéré comme une donation différée qui ne prendra effet qu'au moment où le contrat cessera d'être en vigueur. L'avantage économique qu'en tire le donateur-preneur est nul. En revanche, la précaire le place sous la protection du donataire-bailleur. On se retrouve là dans une sphère tout à fait connue où des biens immatériels (la sécurité, la stabilité de la possession) sont échangés contre des biens matériels (la terre). La convergence entre des actions juridiques de cette nature et le bénéfice est une évidence qu'il n'est pas besoin de souligner. Elle rend parfaitement compte des confusions diverses dont on a parlé. Le bénéfice, dans ce cas, est l'une des applications multiples de la précaire.

³³ MGH, *Die Briefe des Deutschen Kaiserzeit, I. Band. di Briefe des Bischofs Rather von Verona*, F. Weigle éd., Weimar, 1949, n°33. Voir l'analyse que Susan Reynolds fait de ce dossier. S. Reynolds, *Fiefs and vassals*, Oxford, 1995, p. 192-199 : p. 198.

³⁴ B. Andreolli, *Contratti agrari e patti colonici nella Lucchesia dei secoli VIII e IX*, dans *Studi Medievali*, 3e série, t.19, 1978, p. 69-158.

³⁵ LL, I, n°7 p. 34-35 (a.828).

³⁶ B. Andreolli, *Contratti agrari...* voit dans les contrats l'instrument privilégié de la dégradation du statut des libres

Si la terre en jeu a été achetée, on entre dans un tout autre rapport. Si l'argent intervient dans le négoce, et quelle que soit la forme qu'ait pris physiquement le versement, il n'est pas possible de dire que la précaire est octroyée uniquement pour offrir une protection. Ce peut aussi être cela, bien sûr, mais cette relation n'épuise pas le rapport existant entre les parties. La vente accompagne fréquemment un processus de déclassement social et est, dans certains cas, le signe d'un appauvrissement ou d'une impossibilité, celle de maintenir son rang. Il n'est pas anormal, au IX^e siècle, de se dessaisir d'une terre pour acheter un animal de trait, acte qui montre la faiblesse du revenant bon des exploitations et les difficultés que les exploitants rencontrent³⁷. Nous avons d'autre part des exemples assez nombreux de patrimoines vendus pièce à pièce et récupérés en précaire, soit partiellement soit totalement. Dans ce cas, le contrat agraire apparaît comme un instrument juridique qui accélère un processus en œuvre de décomposition de la propriété alleutière et permet l'agrégation au domaine d'une terre et de ses exploitants, transformés en *cartulati* ou en *prestandarii*. La précaire *oblata* est alors effectivement l'étape conclusive d'un processus de déchéance sociale.

Elle a d'autres utilisations plus techniques. La précaire permet de neutraliser le douaire de l'épouse tout en se maintenant aux limites de la légalité. Il suffit que la femme, avec l'accord de ses parents, vende les biens qui lui ont été cédés au titre de sa *Morgengabe* en droit lombard ou de son *dotalicium* en droit franc et que le couple les récupère conjointement en précaire. Le risque que ferait courir au patrimoine un veuvage précoce si le mari meurt avant la femme est ainsi annulé, puisqu'un droit réel a été établi en faveur des ayants-droit de l'époux sur les biens de la femme. Cela transforme profondément les rapports patrimoniaux entre époux, puisqu'une communauté de biens est établie là où la séparation existait auparavant. Il n'est pas indifférent qu'elle le soit sur une portion de biens appartenant à un seigneur. La longue durée du contrat, trois à cinq générations, contraint les descendants à l'indivision, ce qui n'est pas sans conséquence sur l'apparition de *consorterie* assises sur des biens à l'origine féminins³⁸.

Le troisième et dernier type est constitué par la précaire de rémunération, c'est-à-dire des précaires de reprise assorties d'une augmentation. Là, il existe un autre enjeu, plus strictement économique et qui est lié à la façon dont les deux parties en présence considèrent le temps³⁹.

Un monastère ou un évêché peut se permettre de considérer les choses dans la très longue durée. Si l'octroi d'une terre en précaire est précédé d'une donation, alors, même si le bien concédé est plus important que le bien acquis, à terme, la partie concédante est gagnante, parce qu'elle a augmenté son capital foncier. Une institution religieuse peut accepter de voir différée son entrée en jouissance d'un bien, même de quelques décennies, parce que le lien établi entre le précariste et elle, de même que le revenu tiré de la terre concédée, peuvent apparaître déjà comme une rémunération suffisante.

Pour ce qui est des laïcs, en acceptant des contrats de cette nature, ils satisfont un besoin d'enrichissement rapide ou, si l'on préfère, d'un accroissement immédiat de leurs revenus, sans considérer les conséquences à terme sur le patrimoine familial. Celui-ci est amputé mais sans que l'on puisse s'en rendre compte immédiatement, puisque les ressources disponibles de la génération présente sont, elles, augmentées. Le jeu peut en valoir la chandelle. Il implique que les laïcs ne considèrent pas leur intérêt au-delà de la génération présente, ce qui ne semble pas avoir été un trait dominant en Italie.

Il est en effet nécessaire, pour tenter d'esquisser une explication de l'abandon de la précaire à partir des années médianes du Xe siècle, de revenir sur la question de l'argent. Dès les années 930, on l'a dit, les contrats ne mentionnent plus jamais de dons ou de ventes de terres comme préalable, mais toujours le versement de sommes d'argent. Celles-ci sont toujours inférieures à ce que serait un véritable prix de vente, mais présentent cependant certaines des caractéristiques du prix. Elles

³⁷ L. Feller, *Achats de terre, politiques matrimoniales et liens de clientèle en Italie centro-méridionale dans la seconde moitié du IX^e siècle*, dans *Campagnes médiévales : L'homme et son espace. Etudes offertes à Robert Fossier*, E. Mornet éd. Paris, 1995..., p. 425-438. L. Feller, *Les Abruzzes médiévales*, p. 201 sv.

³⁸ L. Feller, *Les Abruzzes médiévales*, p. 482-495.

³⁹ S. Weinberger, *Prearial Grants : Approaches of the Clergy and Lay Aristocracy to Landholding and Time*, dans *Journal of Medieval History*, 11, 1985, p. 163-169.

ont un rapport avec la surface concernée et la courbe des montants versés évolue parallèlement à celle des prix de vente des terres au même moment et au même endroit. La précaire est désormais un instrument économique qui permet de nourrir un marché foncier dérivé, aux caractéristiques analogues au marché foncier « naturel ». Elle se confond alors avec le *livello*, parce qu'elle n'emporte plus la création de liens personnels. Le droit d'entrée en tenure est un investissement de la part du preneur qui mobilise ses disponibilités pour accroître ses capacités de production et donc à terme son profit. Pour le bailleur, il mobilise son capital foncier et en tire profit de deux façons différentes, par le cens et par l'*entratura*⁴⁰. La relation, désormais, même si elle n'est sans doute pas exclusivement économique - et si elle laisse encore la place à l'établissement de liens de clientèle - est désormais fort éloignée de celle que la précaire concédée au IXe siècle *beneficiali ordine* dévoilait.

Il est temps de conclure. La précaire offre, à côté du *livello* avec lequel elle finit par se confondre, des formes d'une souplesse et d'une richesse extrême. La pluralité des fonctions que les deux formes de contrat assument est une claire évidence. Précaires et *livelli* servent d'abord à assurer le fonctionnement économique des organismes économiques que sont les domaines - quels que soient, par ailleurs, leur taille ou leur structure⁴¹. Ils servent aussi à assurer la régulation sociale au sein du domaine et à ses marges. Ils sont le moyen privilégié par lequel les gestionnaires de temporel parviennent à intégrer les libres au grand domaine, à des titres divers et selon des modalités très souples, soit en les casant, soit en établissant des relations de pure et simple protection, soit enfin en faisant des partenaires dans la mise en valeur des terres. A ce titre, ils permettent l'établissement de relations de pouvoir ou la reconnaissance de leur existence par les concessionnaires. Ces derniers se trouvent en effet en situation de dette à l'égard du bailleur : plus nettement que le *livello*, la précaire permet, par le caractère inégalitaire de la relation que l'institue, de créer une situation où le concessionnaire se trouve devoir rembourser perpétuellement une dette de reconnaissance envers son bailleur. Celui-ci, lui fournissant une terre, ne lui donne-t-il pas de quoi vivre - et ne le fait-il pas à sa demande ? La précaire est donc constitutive d'un échange inégal structuré par le versement d'un tribut et des marques de reconnaissance envers un puissant qui, en contrepartie protège le plus faible, le pauvre. Le *livello*, quant à lui, parce qu'il suppose des obligations réciproques, parce qu'il est synallagmatique, présuppose une égalité juridique entre les parties - mais bien évidemment pas une égalité sociale. L'emploi de l'un ou de l'autre est une affaire de contexte, non pas une question de norme.

Ainsi, le succès du contrat de précaire dans le duché de Spolète au IXe et au début du Xe siècle est lié sans doute à la réorganisation du groupe dominant. Désormais y prévalent des éléments francs : ils sont venus avec leurs techniques administratives et ont pu remployer des fragments de leur droit en les adaptant aux nécessités et aux usages locaux⁴². Il correspond également à la fin des sociétés pionnières du sud-est du duché désormais intégrées à l'intérieur des systèmes hiérarchiques dominants, alors que, jusque vers les années 850, elles devaient être beaucoup plus indifférenciées. La précaire, parce qu'elle présuppose d'inégalitaire dans la relation de droit est un bon instrument pour parvenir à renforcer, voire tout simplement à établir, les relations horizontales. Le recours au *livello* et à la *convenientia*, qui constituent finalement un retour à la normalité italienne, s'opère dans le courant du Xe siècle. A ce moment là, il ne s'agit plus de construire des hiérarchies en brisant les solidarités horizontales mais de les mettre en œuvre de façon différenciée dans le processus général de réorganisation de reconstruction et de restructuration de l'Italie dont l'*incastellamento* est la figure caractéristique. Et, celui-ci, parce qu'il est véritablement un nouveau contrat social, suppose pour réussir non pas la contrainte mais le consentement, non la terreur ou l'oppression mais l'acceptation négociée des nouvelles

⁴⁰ P. Toubert, *Les structures*, p. 521 sv.

⁴¹ P. Toubert *L'Italie rurale aux VIIIe-IXe siècles. Essai de typologie domaniale*, dans *I problemi dell'Occidente nel secolo VIII*, Spolète, 20, 1973, p.95-132. Reproduit dans id., *Etudes sur l'Italie médiévale (IXe-XIVe siècles)*, Londres, 1976 (Variorum Reprints).

⁴² L. Feller, *Aristocratie, monde monastique et pouvoir*, cit. à la note 14.

conditions de vie. En ce sens, évidemment, le *livello* est partout une forme mieux adaptée à ce qui alors se construit.